

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 34, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 25,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1449, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.04.2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 34, литера А, помещение 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

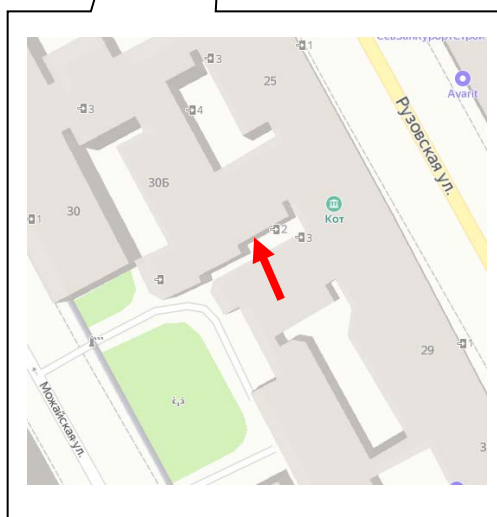
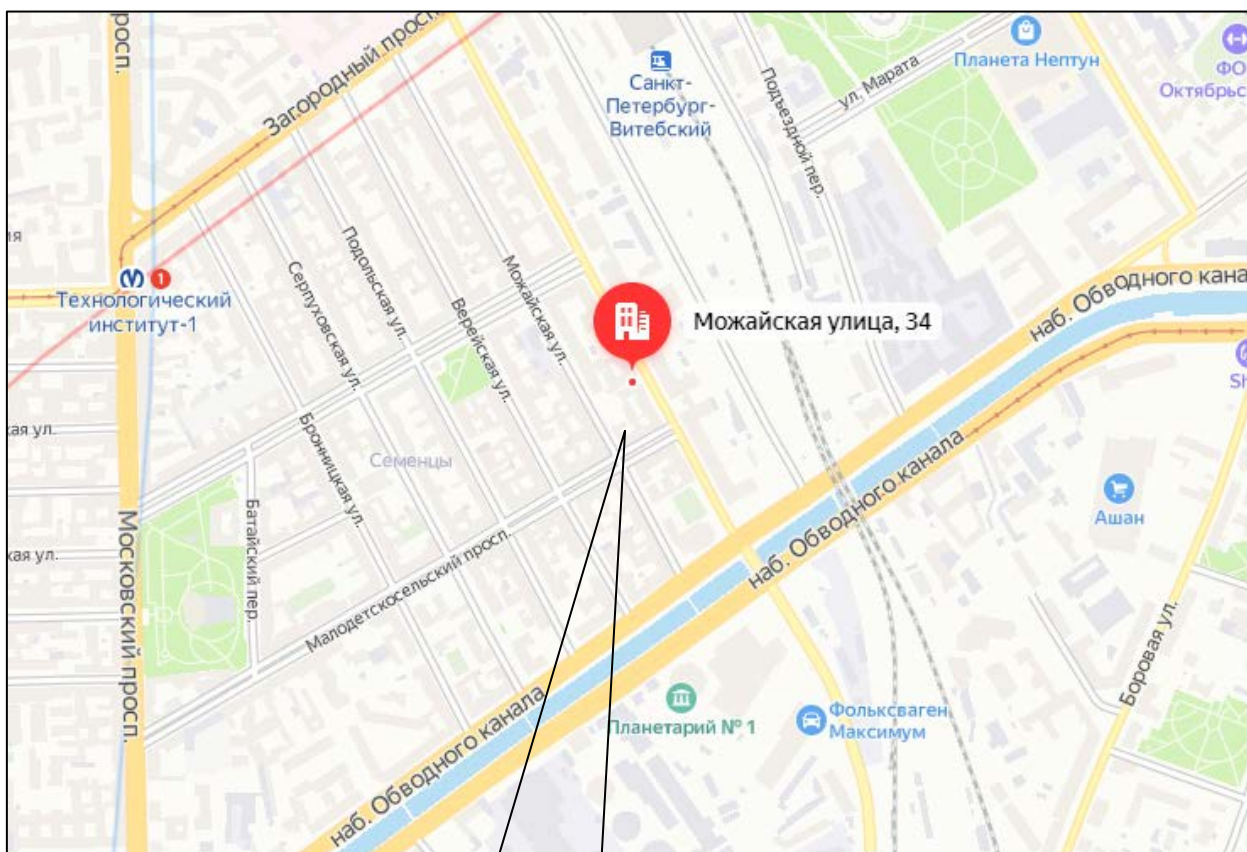



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



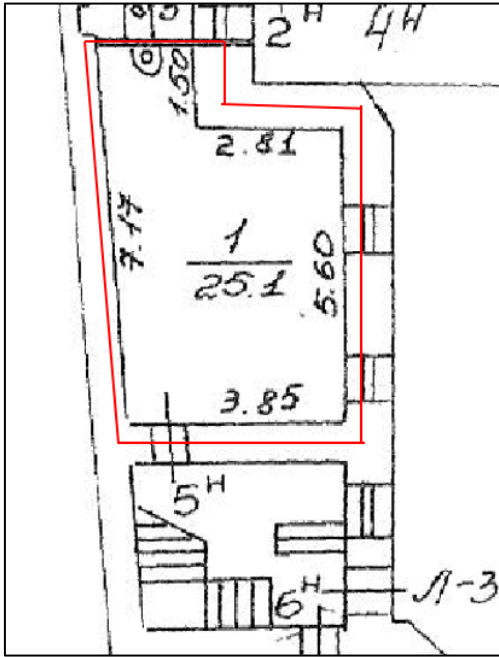
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001687:1425
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	1 383 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1880
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя (согласно Ведомости помещений и их площадей от 11.02.2011 г.)	Цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа (согласно Ведомости помещений и их площадей от 11.02.2011 г.)	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 34, литера А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1449
Общая площадь, кв. м	25,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна (направленность во двор)
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок (по Ведомости помещений и их площадей от 11.02.2011 г), м	2,60
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

<p>План объекта оценки</p>	
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Можайской ул., Клинским пр, Рузовской ул., Малодетскосельским пр.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: бары «Ама Lounge bar» и «Temple Lounge», кофейня «Кофестория», Стоматология «ЛюбиЗуб», Художественная мастерская «Кот», Сквер Лидии Клемент, школа № 306, продуктовый магазин «Надежда», Банк «Оранжевый», Интерколледж и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Можайской ул.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>0,83 км до ст. м. «Пушкинская»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Рыбинская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса № 65.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Возможность подъезда легковых автомобилей</p>

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-10584794 от 11.02.2021 г., на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1147/21-0-1 от 09.02.2021 г., рассматриваемое помещение

не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Фасад здания

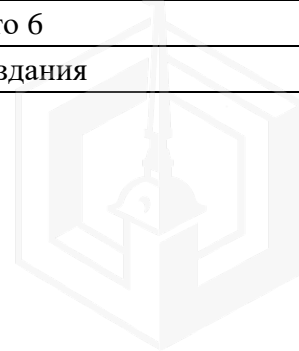




Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Двор



Фото 9

Двор



Фото 10

Вид на общий вход со двора



Фото 11

Вход в помещение 5-Н



Фото 12

Вид помещения 5-Н





Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н



Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «22» апреля 2021 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 34, литера А, помещение 5-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
5-Н	Цокольный этаж	25,1	Не используется	Не удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Пушкинская» находится на расстоянии 0,83 км от объекта оценки);
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Расположение объекта на цокольном этаже многоквартирного дома;
4. Вход в помещение – общий вход со двора;
5. Состояние помещений – неудовлетворительное;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
7. На дату оценки объект не используется.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	55 777
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 166 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	46 481
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 260 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 540 000

